



---

**2024\_CBS\_07753 OMV\_2024068427 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van verharding in de voortuin - met openbaar onderzoek - Boskeetstraat, 9031 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 augustus 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Filip Watteeuw, schepen  
Astrid De Bruycker, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen;  
Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen-voorzitter  
Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

**Motivering**

**Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

De heer Matthias Hemelsoet met als contactadres Boskeetstraat 6, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024068427) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van verharding in de voortuin
- Adres: Boskeetstraat 20A, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie A nr. 787C2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 mei 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 1 augustus 2024.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

### 1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

De aanvraag betreft het regulariseren van verharding in de voortuin bij een halfopen woning langs de Boskeetstraat in Drongen.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

Het betreft een nieuwe aanvraag na een recente weigering (OMV\_2023086377).

Het onderwerp van de aanvraag is het regulariseren van verharding in de voortuin. Oorspronkelijk werd een oprit van 3,5 m breed naar de garage vergund. Men vaagt nu een bijkomende staanplaats in de voortuin (12,5 m<sup>2</sup> extra verharding). In de vorige weigering vroeg men ook een bijkomende staanplaats en bijkomende verharding links van de woning.

#### Toezicht

- Op 28/04/2023 werd vastgesteld dat het deel van de voortuin links van de vergunde oprit en de linker zijtuin werd aangelegd in een waterdoorlatende grindverharding i.p.v. dit als een groenzone aan te leggen.
- Op 2/05/2023 werd aangemaand om een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen. De voortuin- en zijtuinverharding is niet conform de stedenbouwkundige vergunning uitgevoerd.

### 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Omgevingsvergunningen

- Op 05/10/2023 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van verharding in de voortuin (OMV\_2023086377).

Als weigeringsmotief werd aangehaald dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening gezien het strijdig is met artikel 10 en 12 van het algemeen bouwreglement.

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 22/03/2018 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een halfopen bebouwing (2017/05241).

#### Verkavelingsvergunningen

- Op 24/05/1995 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling (1993 DR 354/00) (*Deze verkaveling werd opgeheven door een Ruimtelijk Uitvoeringsplan*).
- Op 10/11/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor lot 1 (2011 DR 354/01).
- Op 04/05/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het opsplitsen van een perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing en 1 lot voor aanleg fietsverbinding (2015 DR 503/00).

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op

28 mei 2024 onder ref. AV/411/2024/00747:

*Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met vermelde inlichtingen en beperkingen.*

*Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.*

*Integrale advies te raadplegen op het omgevingsloket.*

Geen tijdig advies van **Watering Oude Kale en Meirebeek**. De adviesvraag is verstuurd op 21 mei 2024. Op 1 augustus 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

### 4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

#### 4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'VINDERHOUTSE BOSSEN: LEEUWENHOF - DE CAMPAGNE' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 5 april 2012), in een zone voor landelijk wonen (Z7c) en een zone voor tuinen (Z8).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

#### 4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2015 DR 503/00 van 4 mei 2016). De aanvraag heeft betrekking op lot 2. De zonering volgens deze verkaveling is zone voor voortuinen, zone voor tuinen en zone voor bijgebouwen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling: In de zone voor tuinen, voortuinen en onteigeningen kan maximaal 15% van de totale, niet bebouwde zoneoppervlakte verhard worden in functie van de strikt noodzakelijke verhardingen tot de woning.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een goedgekeurde, niet vervallen verkavelingsvergunning, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking op de voorschriften van de verkaveling is niet aanvaardbaar omwille van het feit dat de autostaanplaats geen strikt noodzakelijke verharding is en dus bijgevolg niet kan vergund worden volgens de verkavelingsvoorschriften.

#### 4.3. Verordeningen

### **Algemeen Bouwreglement**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

#### **Artikel 3.2** – Beperken van verhardingen

*Dit artikel stelt dat het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden, uiteraard om de problematiek van wateroverlast en verdroging zoveel mogelijk te voorkomen. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.*

Er wordt 81,12 m<sup>2</sup> verharding aangelegd in de voortuin. Hiervan is de bijkomende verharding die hier gevraagd wordt in functie van een staanplaats in de voortuin. Dit is geen strikt noodzakelijke verharding. Er is dus niet voldaan aan bovenstaand artikel aangezien de verharding niet beperkt is tot het minimale, het strikt noodzakelijke. Er werd ca. 68 m<sup>2</sup> verharding vergund in de vorm van een oprit naar de garage en een pad. Dit is het maximum aan verharding dat zal toegestaan worden.

**Artikel 3.3** – Artikel 3.3 Beschermen van waterlopen van derde categorie, niet-geklasseerde waterlopen en grachten.

*Het is verboden om waterlopen of grachten te beschoeien met materialen die de infiltratie van water naar de bodem kunnen tegenwerken.*

Het is nog steeds onduidelijk hoe de gracht werd aangepakt. Er zijn geen foto's toegevoegd van deze werken. Men zegt enkel dat er beschoeiing werd geplaatst maar het is onduidelijk op welke manier. Werken die strijdig zijn met een verordening zijn niet vrijgesteld. Het is niet toegestaan om de gracht te voorzien van constructies, verhardingen en oeververdedigingen. Bijgevolg is de afboording te verwijderen.

#### **Gewestelijke verordening hemelwater**

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023 (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023): zie waterparagraaf.

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

## **5. WATERPARAGRAAF**

### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Watering Oude Kale en Meirebeek. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

## **5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

### **Droogte**

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De voorliggende aanvraag wijzigt de verharde oppervlakte op het terrein. Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Bijgevolg kan door het uitvoeren van de aangevraagde werken of handelingen geen schadelijk effect voor de waterhuishouding ontstaan.

### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **Overstromingen**

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

## **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

## **6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

## **7. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 28 mei 2024 tot en met 26 juni 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

## **8. OMGEVINGSTOETS**

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

Voorliggende aanvraag gaat over een extra staanplaats in de voortuin (12,5 m<sup>2</sup> verharding).

Eerst en vooral dient te worden opgemerkt dat de ingetekende staanplaats in de voortuin niet realistisch is. Er is immers niet genoeg manoeuvreerruimte om op te draaien.

Ten tweede gaat het hier om niet-strikt noodzakelijke verharding in de voortuin. Er is een garage vergund en een oprit. Dit betekent dat hier minimum twee wagens kunnen stallen. Dit is voldoende voor een eengezinswoning.

Het verder verharderen van de voortuin in functie van niet-strikt noodzakelijke verhardingen is strijdig met de goede ruimtelijke ordening. Voortuinen zijn een wezenlijk deel van het straatbeeld en vervullen een verfraaiende functie met de omgeving. De voortuinstrook moet zijn open en groen karakter behouden. Bijgevolg kan, net zoals in de vergunde toestand, enkel de verharding van de strikt noodzakelijke toegang en oprit naar de woning worden toegelaten

## **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig**, de aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening gezien het strijdig is met artikel 3.2 en artikel 3.3 van het algemeen bouwreglement.

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het regulariseren van verharding in de voortuin aan de heer Matthias Hemelsoet gelegen te Boskeetstraat 20A, 9031 Gent.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Bekendmaking**

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

### **Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 52.** De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:  
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;  
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;  
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55.** Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

#### **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:  
een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;  
b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

**Mededeling**

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2024\_CBS\_07753 - OMV\_2024068427 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van verharding in de voortuin - met openbaar onderzoek - Boskeetstraat, 9031 Gent - Weigering